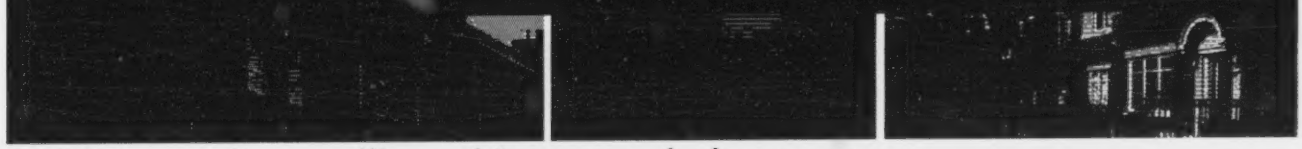
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Thunder Bay



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation a régressé pour la deuxième année de suite : de 3,8 % en octobre 2007, il est descendu à 2,2 % en octobre 2008.
- Le loyer moyen a monté de 1,4 %, ce qui correspond à la hausse autorisée par la province pour 2007-2008. Il avait augmenté de 2,1 % en 2007.
- Le niveau relativement élevé de l'emploi dans le secteur des services et la migration en provenance d'autres régions du Nord-Ouest de l'Ontario comptent parmi les facteurs qui alimentent la demande de logements locatifs à Thunder Bay.
- Selon les prévisions, le taux d'inoccupation reculera encore en 2009, en conséquence de l'offre limitée d'unités neuves et du nombre accru de migrants provenant de petites collectivités du Nord-Ouest de l'Ontario.

Figure 1

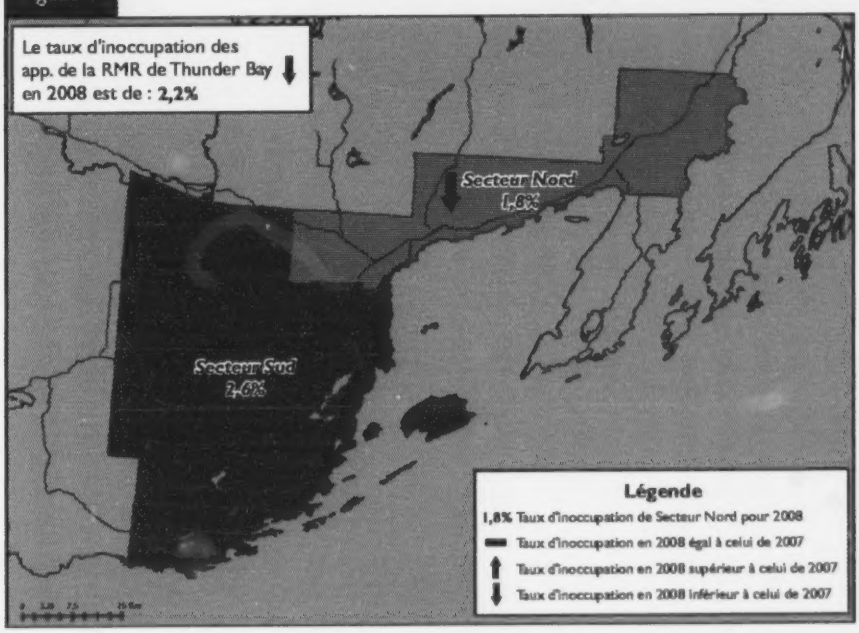


Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Le taux d'inoccupation continue à baisser**

4 **L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs à Thunder Bay**

5 **Les taux d'inoccupation de Thunder Bay vont poursuivre leur tendance baissière**

6 **Perspectives nationales**

16 **Méthode d'enquête**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits patrimoniaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Le taux d'inoccupation continue à baisser

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, menée deux fois l'an par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation dans les immeubles comptant au moins trois unités a régressé à Thunder Bay en octobre 2008. Comme ce fut le cas pendant la période allant de 2006 à 2007, la proportion d'unités vacantes a diminué de plus de un point de pourcentage. Elle est passée de 3,8 % en octobre 2007 à 2,2 % en octobre 2008 et s'établit ainsi au même niveau que la moyenne des taux d'inoccupation observés dans les centres canadiens de plus de 100 000 habitants. Seize grandes agglomérations ont enregistré des taux d'inoccupation supérieurs à celui de Thunder Bay et 17, des taux inférieurs.

Entre 2007 et 2008, l'univers des logements locatifs de Thunder Bay a diminué d'une centaine d'unités : 5 288 ont été dénombrés en octobre dernier, contre 5 394 un an plus tôt. Ce rétrécissement du parc locatif a contribué au recul du taux d'inoccupation.

Le secteur des services compense le faible rendement de celui des produits forestiers

L'accroissement de la demande de logements locatifs tient en partie à la hausse des emplois pour jeunes adultes. En 2007 et jusqu'à présent en 2008, la création d'emplois s'est produite dans le secteur des services de Thunder Bay. L'activité a ralenti dans le secteur beaucoup plus petit de la production de biens, principalement à cause du faible rendement du secteur des produits forestiers.

Le nombre de postes à temps partiel augmente constamment depuis 2006, ce qui contribue à la croissance de l'emploi dans le secteur des services à Thunder Bay. Certes, la création d'emplois à temps partiel influe davantage sur le marché locatif que sur celui des logements pour propriétaire-occupant, car ces postes sont le plus souvent occupés par des étudiants ou des particuliers qui cohabitent avec une ou plusieurs autres personnes seules.

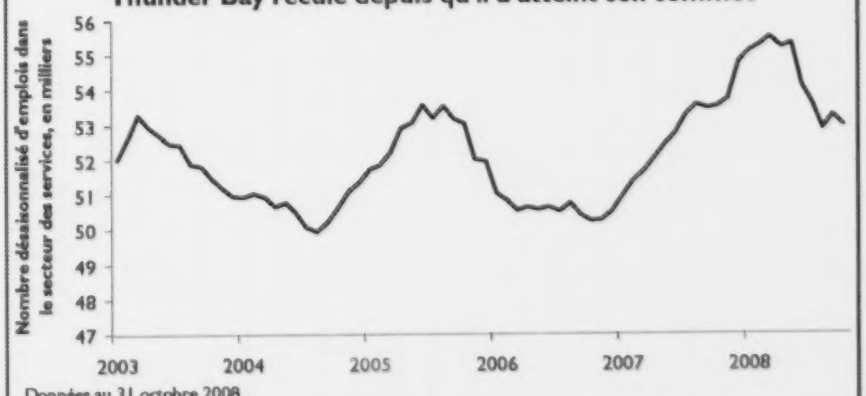
L'afflux de migrants à Thunder Bay soutient la demande de logements locatifs

La plupart des années, les gens qui quittent Thunder Bay à destination d'autres provinces sont plus nombreux que ceux qui viennent s'y installer en provenance de collectivités avoisinantes. Selon les dernières données sur la migration, publiées vers la fin de septembre, cette tendance se poursuit. Une forte proportion des nouveaux arrivants à Thunder Bay choisissent ce centre en raison des possibilités d'emplois et de la gamme des services qu'on y trouve. En outre, les nouveaux arrivants sont habituellement locataires, tandis que bon nombre d'émigrants étaient propriétaires. Résultat : la demande de logements locatifs grossit. Les étudiants de niveau postsecondaire aussi alimentent fortement la demande sur le marché locatif.

Le vieillissement de la population de Thunder Bay donne à penser que les gens seront dorénavant moins disposés à déménager. C'est ce qui explique le manque d'inscriptions et les pressions résultantes qui pèsent sur le marché de la revente. Les habitations se sont considérablement renchéries cette année, sous l'effet de la rareté des inscriptions et de la vive demande observée pendant au moins les neuf premiers mois

Figure 2

Le niveau de l'emploi dans le secteur des services de Thunder Bay recule depuis qu'il a atteint son sommet



Données au 31 octobre 2008
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

de 2008. Cette conjoncture a dissuadé certains locataires d'accéder à la propriété.

Le taux d'inoccupation fléchit dans les deux secteurs de Thunder Bay et dans les principales catégories de logement

La proportion d'unités vacantes est demeurée inférieure à la moyenne dans le secteur Nord, tandis qu'elle a fortement diminué dans le secteur Sud. Deux facteurs expliquent la vive demande d'unités locatives dans le secteur Nord : la proximité de l'université et le parc de logements locatifs de construction récente. Entre octobre 2007 et octobre 2008, les taux d'inoccupation relevés dans les secteurs Nord et Sud ont tous deux baissé : ils sont descendus respectivement de 3,1 à 1,8 % et de 4,6 à 2,6 %. Dans le secteur Sud, le pourcentage d'unités inoccupées a régressé de près de 4 points de pourcentage en deux ans. Vu ce resserrement du marché, les locataires éventuels en quête d'un logement doivent étendre leurs recherches à tous les secteurs de la ville.

Dans la catégorie des unités de deux chambres, le taux d'inoccupation a reculé de 1,0 point de pourcentage par rapport à 2007. Ce type de logement est depuis longtemps privilégié par les locataires de Thunder Bay. Toutefois, il ne fait aucun doute que certains locataires éventuels doivent envisager la location d'une unité de une chambre, étant donné le rétrécissement du marché et la faiblesse des taux d'inoccupation dans le parc des logements de deux chambres.

Le taux d'inoccupation a connu une forte baisse dans le segment des logements de une chambre : il est descendu de 5,0 % en 2007 à 2,4 % cette année. C'est dans cette catégorie que l'on trouve la plus grande proportion d'unités vacantes. La chute du taux d'inoccupation dans ce segment témoigne de la vitalité actuelle du marché.

Les immeubles relativement neufs présentent les taux d'inoccupation les plus faibles

À Thunder Bay, les taux d'inoccupation ont diminué dans tous les immeubles locatifs (sans égard à l'année d'achèvement) et ce, pour la deuxième année de suite. Le taux le plus bas a été relevé dans les immeubles construits après 1990, où 1,1 % des unités étaient vacantes en 2008, contre 3,6 % en 2007. Les immeubles achevés entre 1940 et 1959 ont présenté le deuxième taux le plus bas, soit 1,2 %. Venaient au troisième rang ceux bâtis entre 1960 et 1974, avec un taux d'inoccupation de 1,3 %.

Dans les immeubles achevés avant 1940, le taux d'inoccupation a diminué, passant de 13,1 % en 2007 à 6,6 % en 2008, ce qui témoigne clairement du resserrement du marché. Voilà un autre exemple du fait que les locataires potentiels doivent envisager la location de logements auparavant moins prisés, en raison du dynamisme du marché. La chute du taux d'inoccupation dans les immeubles achevés avant 1940 illustre bien cette tendance également.

Les taux d'inoccupation reculent dans les petits immeubles

La proportion d'unités vacantes dans les immeubles comptant de trois à cinq unités à Thunder Bay est descendue de 8,0 % en octobre 2007 à 3,7 % un an plus tard. On trouve peu d'appartements inoccupés dans les immeubles de 50 à 99 unités et dans ceux comptant entre 20 et 49 unités. En effet, le taux d'inoccupation dans ces deux catégories d'immeubles se situe à 0,7 %. Les loyers sont généralement plus élevés dans les grands ensembles, ceux-ci étant habituellement de construction récente.

La demande est habituellement plutôt faible pour les logements situés dans des immeubles locatifs comptant de 3 à 5 unités, qui appartiennent souvent à un particulier. Le taux d'inoccupation dans ces ensembles a diminué de moitié cette année; il a cédé 4,3 points de pourcentage et s'est établi à 3,7 % – autre indicateur de la situation tendue sur le marché. Le choix limité sur le marché incite les locataires éventuels à chercher des logements qui étaient autrefois jugés peu attrayants.

La hausse des loyers correspond au taux d'augmentation autorisé par la province

La baisse persistante des taux d'inoccupation a donné lieu cette année à d'autres hausses de loyer dans toutes les catégories de logement, sans égard à leur taille; les augmentations étaient toutefois plus modestes que l'an dernier. Dans

l'échantillon fixe dont se sert maintenant la SCHL, les loyers des appartements de une et de deux chambres se sont respectivement accrus de 1,2 % et de 1,3 %. Le loyer moyen global (toutes catégories confondues) a progressé de 1,4 %, soit à un rythme inférieur à celui de l'Indice des prix à la consommation, qui a atteint 2,6 %.

Toujours dans l'échantillon fixe, seulement trois régions métropolitaines (Oshawa, London et Kitchener) sur les 15 que compte l'Ontario ont enregistré des hausses de loyer inférieures à celles de Thunder Bay dans le segment des logements de deux chambres. La méthode de l'échantillon fixe, mise en œuvre par la SCHL en 2006, tient compte uniquement d'immeubles qu'ont en commun les enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. La section sur la méthode d'enquête, qui se trouve à la fin du présent rapport, donne des précisions sur cette mesure. Les loyers dans l'échantillon fixe ont progressé au taux autorisé par la loi pour l'année 2008, soit 1,4 %.

Vive demande d'unités haut de gamme cette année

À Thunder Bay, les logements de qualité, auxquels sont associés des loyers élevés, sont très recherchés. En effet, les immeubles ayant des loyers modiques ont une plus forte proportion d'unités vacantes que ceux où les loyers sont chers. Dans les ensembles où les loyers demandés sont supérieurs à 800 $, le taux d'inoccupation a fortement reculé : de 2,1 % l'an dernier, il est descendu à 0 % cette année. Dans les immeubles où les loyers se situent entre 600 et 700 $, la proportion d'unités vacantes a aussi considérablement diminué, passant de 3,7 % l'an dernier à 1,9 % cette année.

Les loyers sont plus chers dans les ensembles locatifs de construction récente. À titre d'exemple, dans les immeubles achevés après 1990, les appartements de deux chambres se louent en moyenne 843 $ par mois. Il s'agit toutefois du loyer moyen le plus bas enregistré dans ce segment parmi les régions métropolitaines de la province. Les prix pratiqués sur le marché haut de gamme demeurent donc relativement abordables à Thunder Bay. Il va sans dire que les unités haut de gamme sont mieux entretenues et offrent davantage d'installations de qualité que les logements moins chers.

Le taux de disponibilité suit l'évolution à la baisse du taux d'inoccupation

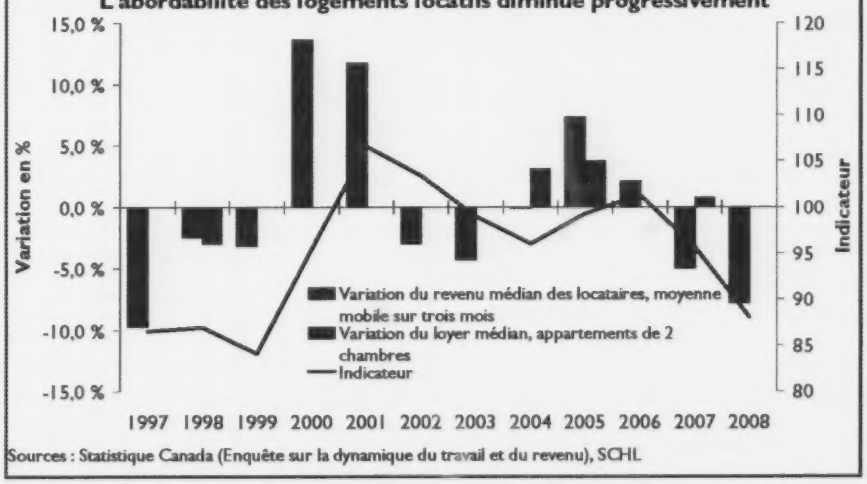
Le taux de disponibilité donne une idée un peu plus large du nombre de logements locatifs que les propriétaires-bailleurs peuvent offrir à d'éventuels locataires. Il correspond à la proportion de logements qui sont soit vacants, soit occupés par un locataire ayant donné ou reçu un avis de déménagement. À Thunder Bay, le taux de disponibilité a, une fois de plus, évolué dans le même sens que le taux d'inoccupation. De 4,4 % en 2007, il est passé à 2,7 % cette année. Parmi les 15 régions métropolitaines de l'Ontario, seulement deux ont enregistré des taux de disponibilité plus bas que celui de Thunder Bay, soit le Grand Sudbury (1,6 %) et Kingston (2,6 %).

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs à Thunder Bay

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs[1], nouvellement conçu par la SCHL, l'abordabilité du

Figure 3

L'abordabilité des logements locatifs diminue progressivement

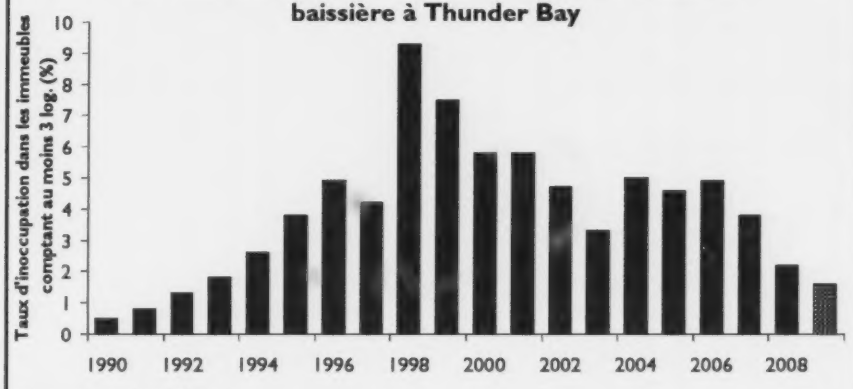


Sources : Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu), SCHL

[1] Voir la section portant sur la méthode d'enquête se trouvant à la fin du présent rapport.

Figure 4

Les taux d'inoccupation poursuivront leur tendance baissière à Thunder Bay



(P) : prévisions de la SCHL
Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL

marché locatif a diminué à Thunder Bay, en conséquence des modestes hausses de loyer et de la faiblesse du revenu médian des ménages locataires. Entraîné par les baisses du revenu médian des locataires observées depuis 2006 et la légère progression des loyers médians, l'indicateur de l'abordabilité est descendu à 88 cette année, tombant ainsi à son niveau le plus bas depuis 1999.

Les taux d'inoccupation de Thunder Bay vont poursuivre leur tendance baissière

En 2009, la proportion de logements locatifs vacants descendra à 1,6 % à Thunder Bay. Plusieurs facteurs seront en cause. Malgré la conjoncture difficile des secteurs des produits forestiers et des services connexes, l'ensemble du secteur tertiaire fera preuve d'une grande résilience, comme en 2008. C'est de bon augure pour le marché locatif, car une forte proportion des travailleurs du secteur des services sont locataires. En outre, le nombre d'inscriptions dans les établissements d'enseignement postsecondaire demeure élevé, de sorte que la demande de logements locatifs pour étudiants restera forte. De plus, les personnes qui ont quitté les régions situées aux environs de Thunder Bay pour venir s'installer dans l'agglomération alimenteront la demande sur le marché locatif. Enfin, comme c'est le cas depuis dix ou quinze ans, peu de logements neufs s'ajouteront au parc locatif en 2009.

Les loyers moyens progresseront de 1,8 % à Thunder Bay l'an prochain, un taux qui correspond exactement à la hausse maximale autorisée par la province pour 2009.

Baisse du taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada en octobre 2008

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada[1] a diminué en octobre 2008 par rapport à un an auparavant, passant de 2,6 à 2,2 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2008 sont Windsor (14,6 %), St. Catharines-Niagara (4,3 %) et Oshawa (4,2 %), et ceux où on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,3 %), Victoria (0,5 %), Vancouver (0,5 %) et Regina (0,5 %).

La demande de logements locatifs a augmenté au Canada grâce au niveau élevé de la migration, à la croissance de l'emploi chez les jeunes et à l'écart important entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Malgré la construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété, la demande continue de croître sur le marché locatif.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 $), Vancouver (1 123 $), Toronto (1 095 $), Edmonton (1 034 $), Ottawa (995 $), Kelowna (967 $) et Victoria (965 $). C'est à Trois-Rivières (505 $), Saguenay (518 $) et Sherbrooke (543 $) que ces appartements se louent le moins cher en moyenne.

Une comparaison d'année en année des loyers des logements neufs et existants peut être un peu trompeuse, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres. Les plus fortes majorations ont été enregistrées à Saskatoon (20,3 %), Regina (13,5 %), Edmonton (9,2 %) et Kelowna (8,4 %). Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 2,9 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

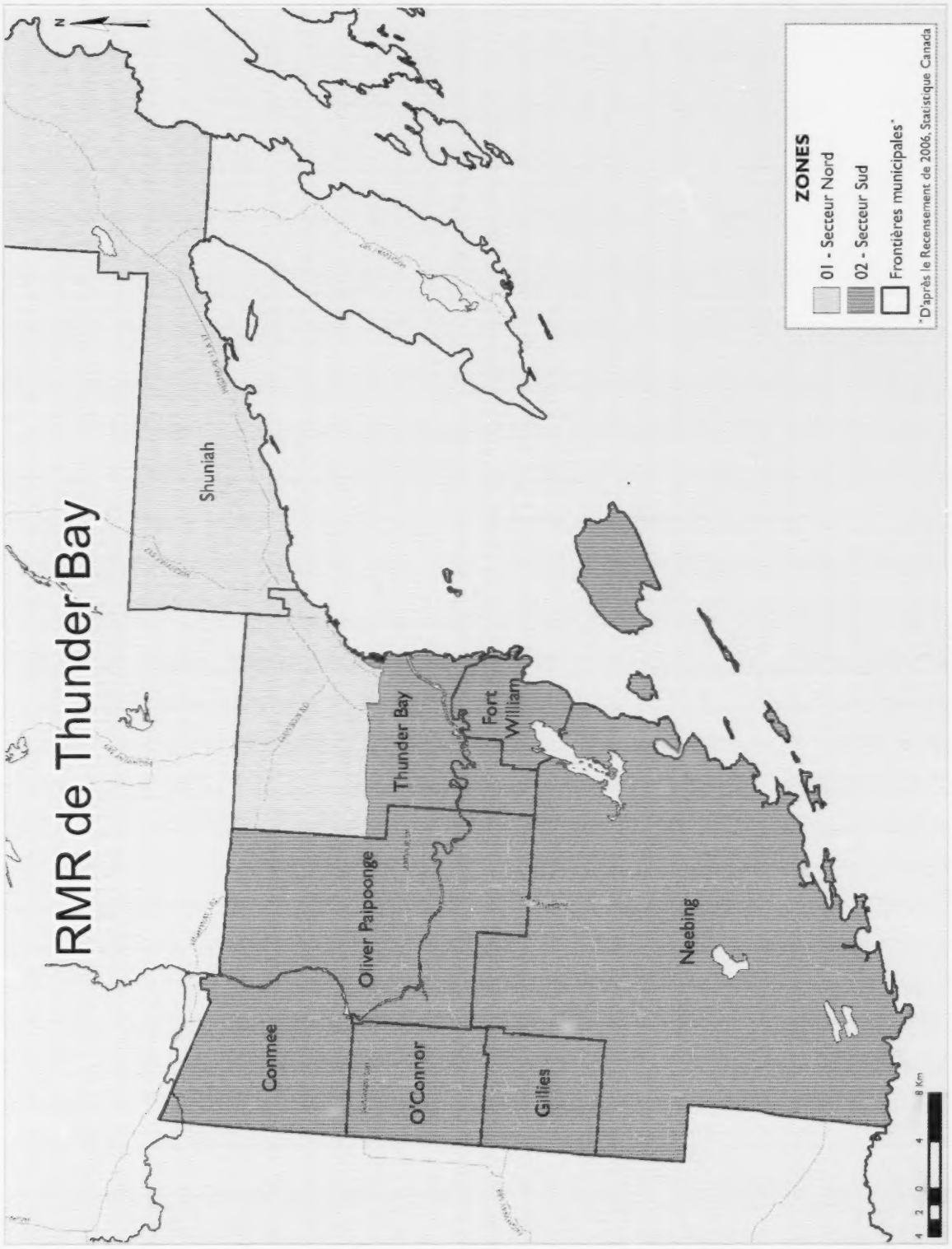
L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2008 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2008, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des dix agglomérations à l'étude. Les plus bas pourcentages ont été relevés à Regina, Toronto, Ottawa et Vancouver et les plus hauts, à Calgary (4,0 %) et Edmonton (3,4 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Regina, Saskatoon et Toronto. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, soit respectivement 1 625, 1 507 et 1 293 $ par mois. En 2008, dans tous les centres visés par l'Enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.07	oct.08
Abbotsford	2,1	2,6
Barrie	3,2	3,5
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,5	2,1
Edmonton	1,5	2,4
Gatineau	2,9	1,9
Grand Sudbury	0,6	0,7
Guelph	1,9	2,3
Halifax	3,1	3,4
Hamilton	3,5	3,2
Kelowna	0,0	0,3
Kingston	3,2	1,3
Kitchener	2,7	1,8
London	3,6	3,9
Moncton	4,3	2,4
Montréal	2,9	2,4
Oshawa	3,7	4,2
Ottawa	2,3	1,4
Peterborough	2,8	2,4
Québec	1,2	0,6
Regina	1,7	0,5
Saguenay	2,8	1,6
Saint John	5,2	3,1
Saskatoon	0,6	1,9
Sherbrooke	2,4	2,8
St. Catharines-Niagara	4,0	4,3
St. John's	2,6	0,8
Thunder Bay	3,8	2,2
Toronto	3,2	2,0
Trois-Rivières	1,5	1,7
Vancouver	0,7	0,5
Victoria	0,5	0,5
Windsor	12,8	14,6
Winnipeg	1,5	1,0
Tous les centres	**2,6**	**2,2**

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


RMR de Thunder Bay
N
ZONES
01 - Secteur Nord
02 - Secteur Sud
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
Shuniah
Thunder Bay
Fort William
Oliver Paipoonge
Neebing
Conmee
O'Connor
Gillies
8 Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE THUNDER BAY	
Zone 1	**Secteur Nord :** Partie de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay située au nord d'une ligne longeant approximativement les 10e et 11e Avenues jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'est de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au nord du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.
Zone 2	**Secteur Sud :** Partie de la RMR de Thunder Bay située au sud d'une ligne longeant approximativement les 10e et 11e Avenues jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'ouest de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au sud du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.
Zones 1-2	**RMR de Thunder Bay**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambers

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambers
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Secteur Nord	**	1,8 c	4,4 b	1,9 b	2,1 a	1,6 a	3,8 d	2,1 c	3,1 b	1,8 a
Zone 2 - Secteur Sud	**	**	5,5 c	3,0 a	3,2 c	1,6 a	**	0,0 c	4,6 b	2,6 a
Thunder Bay (RMR)	**	**	**5,0 b**	**2,4 a**	**2,6 a**	**1,6 a**	**3,4 d**	**	**3,8 b**	**2,2 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Secteur Nord	456 a	471 a	614 a	619 a	747 a	748 a	900 a	869 a	689 a	695 a
Zone 2 - Secteur Sud	449 b	463 a	552 a	559 a	666 a	684 a	792 b	753 b	612 a	620 a
Thunder Bay (RMR)	**452 a**	**467 a**	**584 a**	**589 a**	**709 a**	**719 a**	**860 a**	**836 a**	**652 a**	**659 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Secteur Nord	2 c	109	20 b	1 028	25 a	1 530	2 c	100	49 a	2 768
Zone 2 - Secteur Sud	**	153	31 a	1 046	20 a	1 286	0 c	36	65 a	2 520
Thunder Bay (RMR)	**	**262**	**51 a**	**2 074**	**45 a**	**2 816**	**	**137**	**114 a**	**5 288**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Secteur Nord	**	1,8 c	4,5 b	2,6 a	2,6 a	2,1 a	5,2 d	2,1 c	3,4 b	2,3 a
Zone 2 - Secteur Sud	**	**	6,0 b	3,7 b	4,2 b	1,9 a	**	**	5,3 b	3,3 a
Thunder Bay (RMR)	**	**7,5 c**	**5,3 b**	**3,2 a**	**3,3 b**	**2,0 a**	**4,3 d**	**2,6 c**	**4,4 a**	**2,7 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Zone 1 - Secteur Nord	**	4,5 d	1,7 c	++	1,5 c	1,0 a	**	**	1,5 a	1,1 a
Zone 2 - Secteur Sud	++	**	2,6 c	1,9 c	3,1 b	1,7 c	**	**	2,8 c	1,7 b
Thunder Bay (RMR)	++	4,7 d	2,1 c	1,2 a	2,2 a	1,3 a	2,0 b	++	2,1 b	1,4 a

[1] L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Thunder Bay (RMR)										
Avant 1940	**	**	**	5,3 c	**	6,5 c	0,0 d	0,0 d	13,1 d	6,6 b
1940 à 1959	**	2,9 c	**	0,5 b	**	0,9 d	**	**	4,3 d	1,2 a
1960 à 1974	**	**	1,8 b	2,3 a	1,3 a	0,2 a	**	**	1,6 a	1,3 a
1975 à 1989	**	0,0 d	2,6 b	1,6 b	2,9 b	2,0 a	**	**	2,9 a	1,9 a
1990 ou après	**	**	14,0 a	**	0,0 c	**	4,2 d	0,0 d	3,6 d	1,1 d
Tous les immeubles	**	**	5,0 b	2,4 a	2,6 a	1,6 a	3,4 d	**	3,8 b	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Thunder Bay (RMR)										
Avant 1940	401 a	419 a	498 a	506 a	566 a	588 a	649 c	714 a	507 a	519 a
1940 à 1959	426 a	444 a	511 a	523 a	615 a	642 a	**	**	538 a	561 a
1960 à 1974	528 a	526 b	611 a	617 a	709 a	724 a	844 b	827 a	662 a	673 a
1975 à 1989	405 c	536 b	635 a	634 a	725 a	730 a	984 a	969 a	698 a	700 a
1990 ou après	**	**	634 b	666 b	854 c	843 b	868 a	839 a	817 b	819 b
Tous les immeubles	452 a	467 a	584 a	589 a	709 a	719 a	860 a	836 a	652 a	659 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Thunder Bay (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	4,2 d	4,2 d	3,2 d	**	0,0 d	8,0 c	3,7 c
6 à 19 unités	**	10,9 d	6,4 c	2,9 a	4,5 c	2,1 a	**	4,1 a	5,4 b	3,0 b
20 à 49 unités	**	1,1 d	1,4 a	1,5 a	0,8 a	0,1 a	0,0 a	0,0 a	1,3 a	0,7 a
50 à 99 unités	0,0 a	0,0 a	0,5 b	0,0 a	0,5 a	1,1 a	**	**	0,5 a	0,7 a
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	**	**	5,0 b	2,4 a	2,6 a	1,6 a	3,4 d	**	3,8 b	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Thunder Bay (RMR)										
3 à 5 unités	391 b	405 b	494 a	505 a	601 a	639 a	852 a	802 b	566 a	575 a
6 à 19 unités	434 a	456 a	559 a	562 a	655 a	664 a	824 b	828 a	608 a	618 a
20 à 49 unités	502 b	505 b	608 a	608 a	749 a	746 a	**	**	679 a	679 a
50 à 99 unités	491 a	**	682 a	684 a	790 a	793 a	**	**	753 a	757 a
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	452 a	467 a	584 a	589 a	709 a	719 a	860 a	836 a	652 a	659 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Thunder Bay

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Secteur Nord	**	4,0 d	3,4 c	2,4 a	1,1 a	0,1 a	0,5 a	0,8 a	**	**
Zone 2 - Secteur Sud	6,0 d	3,5 c	6,5 c	3,3 b	1,6 c	1,3 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Thunder Bay (RMR)	**8,0 c**	**3,7 c**	**5,4 b**	**3,0 b**	**1,3 a**	**0,7 a**	**0,5 a**	**0,7 a**	**	**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Thunder Bay

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Thunder Bay (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	**	0,0 d	**	**	a.l.e.	a.l.e.	**	**
400 à 499 $	**	11,2 d	**	5,1 c	**	**	a.l.e.	a.l.e.	11,2 d	6,4 c
500 à 599 $	**	0,0 b	6,9 c	2,9 b	**	3,4 d	**	a.l.e.	5,2 c	2,8 b
600 à 699 $	**	**	2,8 b	1,5 a	4,5 c	2,2 b	**	**	3,7 b	1,9 a
700 à 799 $	**	**	2,6 b	3,6 d	1,6 b	1,5 b	**	**	1,8 a	1,9 b
800 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,7 c	0,0 b	**	0,0 d	2,1 c	0,0 c
Toutes les fourchettes	**	**	5,0 b	2,4 a	2,6 a	1,6 a	3,4 d	**	3,8 b	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2008, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007 et 2008..

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.

Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

65786_2008_A01